

На правах рукописи

ДОЛГИХ АЛЕКСЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

УПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЕМ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Специальность: 08.00.05 –
Экономика и управление народным хозяйством
(региональная экономика)

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Тюмень – 2006 г.

Диссертация выполнена на кафедре экономики и управления собственностью
ГОУ ВПО Тюменского государственного университета

Научный руководитель –

доктор экономических наук,
профессор Любимов
Сергей Владимирович

Официальные оппоненты –

доктор экономических наук,
профессор Валдайцев
Сергей Васильевич

кандидат экономических наук,
доцент Токарев
Юрий Александрович

Ведущая организация –

ГОУ ВПО Южно-Уральский
государственный университет

Защита состоится «22» декабря 2006г. в 15 часов на заседании
диссертационного Совета Д 212.274.03 в Тюменском государственном
университете по адресу: 625003 г. Тюмень, ул. Ленина 16, ауд. 113.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Тюменского
государственного университета.

Автореферат разослан « 21 » ноября 2006 г.

Ученый секретарь

диссертационного совета

кандидат экономических наук, доцент

Л.А. Краснова

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Реформы в управлении рынком недвижимости шли с некоторым опозданием от рыночных преобразований по стране в целом. В результате чего в настоящий период времени не завершены институциональные преобразования по созданию устойчивой законодательной базы в этой сфере, а адаптация зарубежного опыта в большинстве случаев не вполне приемлема, в первую очередь, из-за различий в уровне социально - экономического развития регионов. Это обусловило возникновение множества теоретических, методических и практических подходов в сфере управления недвижимым имуществом: классификации и определений недвижимого имущества; формирование региональных рынков недвижимости разных типов; анализа и оценки тенденций их развития; методик определения арендных ставок; создания механизма регулирования рынка недвижимости и т.п.

Появление в российской экономике признаков инфляционного перегрева: снижения поступлений в бюджет с уменьшением выручки от продажи углеводородного сырья; ростом государственных расходов; снижения уровня собираемости налогов – требует от правительства решительных усилий по разработке мер преодоления негативных предкризисных тенденций. Устойчивое региональное развитие предполагает совершенствование механизма управления рынком недвижимости для эффективного распоряжения государственным и муниципальным имуществом, формирования стратегии бюджетного процесса на адекватной экономической базе хозяйствующих субъектов, создание благоприятного инвестиционного климата для развития рынка недвижимости.

Институциональные преобразования в различных сферах экономики привели к снижению влияния роли в них государства. В этой связи возникает потребность совершенствования механизма функционирования некоммерческих партнерств в области управления недвижимым имуществом, способствующего развитию этого сектора экономики.

Принятый государством курс на интеграцию в мировое экономическое сообщество усиливает значимость процессов гармонизации методических и практических подходов в управлении объектами недвижимого имущества. Только сопоставимое и прозрачное для международного сообщества управление активами хозяйствующих субъектов и, соответственно, оценка их эффективности и обеспечения гарантий их сохранности может способствовать притоку денежных потоков от иностранных инвесторов в развитие отечественной экономики.

Таким образом, отсутствие общепринятых подходов в управлении и развитии регионального и муниципального рынка недвижимости, подтверждает теоретическую, методическую и практическую значимость и актуализирует тему диссертационного исследования.

Степень разработанности темы исследования. Методической основой диссертации являются труды отечественных и зарубежных ученых по

проблемам формирования, функционирования, развития и эффективного управления рынком недвижимости. Значительный вклад в разработку данных методических и теоретических проблем внесли А.Г. Гранберг, А.С. Новоселов, О.В. Кузнецова, В.В. Григорьев, В.И. Кошкин, С.В. Грибовский, С.В. Валдайцев, Г.И. Микерин, Л.И. Абалкин, И.Т. Балабанов, Ф. Котлер, С.Н. Максимов, Н. Ордуэй, В.И. Ресин, В.М. Рутгайзер, Е.И. Тарасевич, Д. Фридман, Г. Харисон и др.

В процессе решения задач исследования были использованы достижения зарубежной и отечественной экономической науки в области управления, анализа и оценки собственности, девелопмента, финансового менеджмента, экономической статистики, методические разработки в области стандартизации и информационного обеспечения управления рынком недвижимости. Представленные в диссертации научные положения, рекомендации и выводы, основанные на использовании этих теорий, будут способствовать целостному развитию рынка недвижимости региона, текущему анализу его состояния и прогнозированию развития различных его секторов.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационного исследования является разработка теоретико-методического подхода и методического инструментария для выработки стратегии управления развитием муниципального рынка недвижимости. Достижение указанной цели предопределило постановку и последовательное решение следующих задач:

- проанализировать, систематизировать и обосновать авторскую трактовку понимания экономических категорий «муниципальный рынок недвижимости», «управление недвижимостью»;
- обобщить, практически осмыслить существующие методические подходы и сформировать рекомендации для разработки современной стратегии развития муниципального рынка недвижимости;
- разработать систему организации и сбора параметров и показаний мониторинга цен на рынке недвижимости для оценки эффективности его развития;
- на основе анализа получения, обработки и использования рыночной информации разработать методические рекомендации по созданию информационно - аналитической базы для управления недвижимостью муниципального образования.

Объектом исследования являются организационно – экономические интересы участников муниципального рынка недвижимости.

Предметом исследования выступают теоретико – методические и прикладные аспекты совершенствования отношений, возникающих в процессе развития муниципальных рынков недвижимости с целью повышения эффективности управления ими.

Степень научной новизны. Научная новизна диссертационной работы состоит в следующем:

- предложена методика классификации объектов недвижимости коммерческого назначения муниципального образования, гармонизированная с аналогичными международными подходами;

- для повышения эффективности развития и управления муниципального рынка недвижимости разработаны методические приемы выделения однородных ценовых участков с использованием кластерного анализа;

- методом экспертного опроса выделены и ранжированы факторы, определяющие рациональное пространственное развитие территории муниципального образования;

- разработан и апробирован в практической деятельности информационно – аналитический комплекс, позволяющий осуществлять мониторинг цен сделок и предложений на объекты недвижимого имущества в регионе, с целью получения экономических оценок его функционирования (арендные отчисления в бюджет муниципального образования, изучение потенциала развития и формирования планов застройки городских территорий).

Достоверность результатов исследования обеспечена использованием рыночных и учетных данных, полученных из открытых источников, в том числе законодательные и нормативные акты Российской Федерации, субъектов федерации, муниципалитетов, российской гильдии риэлтеров, материалы научно-практических конференций, департамента имущественных отношений Тюменской области и г.Тюмени, средств массовой информации, баз данных оценочных и риэлторских организаций региона с применением научных методов исследования.

Практическая значимость исследования заключается в том, что содержащиеся в нем обобщения, выводы, положения, практические инструменты могут быть востребованы специалистами, участниками рынка недвижимости при разработке планов, программ, проектов развития, оценки, анализа рынка, а также специалистами органов местного самоуправления, регулирующих процессы пространственной организации и развития подведомственных территорий.

Материалы диссертационного исследования используются в учебном процессе Тюменского государственного университета при чтении дисциплин «Управление собственностью», «Основы оценки недвижимости».

Теоретические и методические положения исследования нашли отражение в созданном информационно-аналитическом программном комплексе (ИБКН) ПК «АНАКОНДА», который используется органами государственного и муниципального управления при разработке инвестиционной стратегии в г.Тюмени, что подтверждается соответствующей справкой о внедрении. Структура и исследовательские возможности ПК «АНАКОНДА» обсуждены и получили одобрение в профессиональной среде оценщиков, аналитиков, девелоперов, строителей, специалистов департаментов имущественных отношений Тюменской области и г.Тюмени, работающих в сфере управления недвижимым имуществом.

Материалы диссертационного исследования были представлены и обсуждены на Всероссийской научно – практической конференции, посвященной 75-летию Тюменского государственного университета

«Актуальные проблемы социально-экономических трансформаций России» (г.Тюмень, 2005 г.), III ежегодной научно-практической конференции аспирантов и соискателей Международного института финансов, управления и бизнеса ТюмГУ «Социально-экономические проблемы трансформационной экономики» (г.Тюмень, 2006 г.), всероссийской конференции «Информационное и программное обеспечение оценочной деятельности. Интернет-технологии в оценке. Ярмарка программных продуктов» (г.Самара, 2006 г.), научно-практической конференции, посвященной 15 – летию Департамента имущественных отношений Тюменской области «Эффективность управления государственным имуществом и земельными ресурсами. Актуальные проблемы и пути их решения» (г.Тюмень, 2006 г.).

Содержание диссертации соответствует п.5.13 Паспорта номенклатуры специальностей научных работников (экономические науки).

Публикации по теме исследования. По результатам исследования опубликовано 6 работ общим объемом 6,67 п.л.

Структура работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложений. Объем диссертации 147 страниц, который включает 18 таблиц, 15 рисунков, 6 приложений и список литературы из 150 источников.

Во введении обоснована актуальность темы исследования, сформулированы цели и задачи исследования, его научная новизна и практическая значимость работы.

В первой главе «Теоретические основы формирования региональных рынков недвижимости» представлен анализ теоретических положений и определений экономических категорий теории недвижимости, проведен обзор научно-методических публикаций по проблемам развития региональных рынков недвижимости, проведен анализ рынка недвижимости г.Тюмени, предложена региональная классификация объектов недвижимого имущества коммерческого назначения, а также обоснована концепция развития муниципального рынка недвижимости.

Во второй главе «Совершенствование организационно – экономического механизма развития муниципального рынка недвижимости» освещены преимущества и недостатки существующих методик определения арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом, предложены авторские рекомендации по совершенствованию и трансформации существующих методик. Автором предложен механизм построения информационной системы муниципального рынка недвижимости: формирование банка данных о сделках; ценах предложений на коммерческую недвижимость; местоположении; технических характеристиках; обременениях; сервитутах и прочей информации.

В третьей главе «Управление развитием муниципального рынка недвижимости» разработана методика выявления зон инвестиционной привлекательности города на основе выявленных значимых факторов, влияющих на улучшение пространственного развития городских территорий; апробированы теоретические положения по пространственной кластеризации

рынка недвижимости муниципального образования на примере торговых и административных сегментов рынка, а также рассчитана оценка экономической эффективности управления муниципальными объектами недвижимости.

В заключении представлены основные выводы и результаты исследования, в соответствии с поставленными целями и задачами.

В приложениях представлены информационные массивы, диаграммы, статистические данные, которые использовались при разработке и внедрении ИБКН ПК «АНАКОНДА».

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ

1) Стратегическая цель развития любого региона — устойчивый и долгосрочный экономический рост. Степень достижения поставленных целей будет зависеть от наличия возможностей для экономического эффективного роста во внешней среде и от способности региональных органов власти в полной мере, в том числе и субъектов регионального рынка недвижимости, реализовать эти возможности.

Одним из ключевых факторов развития региона является состояние рынка недвижимости, без рационального и эффективного развития которого не возможен устойчивый и долгосрочный экономический рост региона. Для понимания существующих проблем и путей дальнейшего развития региона автором работы были рассмотрены перспективы развития муниципального рынка недвижимости г.Тюмени.

Анализ основополагающих определений рынка недвижимости в отечественной и зарубежной литературе позволил систематизировать, принять и расширить представление о таких экономических категориях как «муниципальный рынок недвижимости» и «управление недвижимостью».

Муниципальный рынок недвижимости (МРН) — это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов муниципальной недвижимости. В систему рынка муниципальной недвижимости включаются экономические отношения, возникающие:

- в ходе создания объектов недвижимости — между инвесторами, застройщиками, подрядчиками и пользователями недвижимости;
- в процессе оборота прав на недвижимость — между продавцами и покупателями, арендодателями и арендаторами;
- в процессе эксплуатации объектов недвижимости — между собственниками и управляющими, управляющими и пользователями и т.д.

Управление недвижимостью - это совокупность эффективных действий собственника (или управляющего), направленная на оптимальное (рациональное) распоряжение недвижимым имуществом, включая его сохранение, улучшение основных качеств, привлечение инвестиций в ремонт и реконструкцию, техническую эксплуатацию, минимизацию налогообложения, сокращение расходов по содержанию здания, привлечения арендаторов, контроль за платежами, системой учета и отчетностью, способное обеспечить

максимальный доход или иную полезность от объекта недвижимости для собственника с высокой степенью вероятности.

В числе основных проблем, в результате изучения текущей ситуации в сфере управления недвижимостью в г.Тюмени, выделены:

- управление недвижимым имуществом в основном сосредоточено в региональных и муниципальных органах исполнительной власти, что препятствует развитию конкуренции и как следствие развитию этого сегмента рынка;

- управление объектами нежилкой недвижимости практически отсутствует и сводится только к разработке методических указаний по эксплуатации зданий и сооружений, а существующие методики расчета арендной платы за объекты муниципальной собственности не отражают реалий рынка;

- органы исполнительной власти и управления на региональном уровне не рассматривают недвижимость в качестве устойчивого источника финансовых средств, для пополнения регионального бюджета и решения задач по развитию конкретной территории.

Анализ существующего механизма управления муниципальным недвижимым имуществом свидетельствует о несовершенстве его нормативно - правовой базы. Это приводит к неполному использованию потенциальных источников пополнения регионального бюджета, низкой эффективности использования имущественного и земельного комплексов, обострению негативных процессов, связанных, в том числе с увеличением числа имущественных правонарушений в сфере недвижимости. Муниципальные власти не имеют таких эффективных инструментов, как:

- перспективное прогнозирование поступлений в бюджет города от арендной платы за объекты недвижимости;

- контроль за эффективностью управления или иного распоряжения объектами недвижимости;

- определение пространственного потенциала развития отдельных территорий города с позиции стоимости;

- оценку эффективности от принятия целостных, увязанных между собой градостроительных и инвестиционных решений.

Для решения существующих проблем управления региональным рынком недвижимости необходимо осуществить следующие действия на основе формирования комплексной системы управления недвижимостью, совершенствования земельной, жилищной и налоговой политики, внедрения институтов ипотечного кредитования и профессиональной оценки недвижимого имущества, развития системы подготовки кадров в сфере недвижимости.

1. Модернизировать общую концепцию управления региональным (муниципальным) имуществом.

2. Оптимизировать структуру объектов недвижимого имущества в интересах обеспечения устойчивых предпосылок для экономического роста.

3. Перейти от определения субъективного расчета определения арендных ставок к рыночным.

4. Разработать информационно-аналитическую систему для мониторинга рынка недвижимости.

Основополагающим принципом системы управления недвижимостью является единство объекта недвижимости - земельного участка с расположенными на нем зданиями, строениями, сооружениями.

Базовыми принципами создания системы управления недвижимостью являются:

- ведение пообъектного учета и регистрации недвижимого имущества;
- четкое разграничение прав и обязанностей всех государственных органов, участвующих в процессе управления недвижимостью;
- организационное, правовое и информационное единство системы управления недвижимостью.

В результате вышесказанного автором работы разработана логическая схема исследования, представленная (рис.1).

2) Важным направлением управления недвижимым имуществом является переход от расчетных ставок арендной платы к рыночным в рамках единого подхода к определению арендной платы за пользование таким имуществом. В сложившихся условиях экономически эффективное (рациональное) регулирование арендных отношений для государственных и муниципальных структур исполнительной власти является важнейшим управленческим аспектом. Известно, что эффективная (рациональная) сдача в различные формы аренды объектов недвижимости государственного и муниципального собственника, как на федеральном, так и региональном уровнях, обеспечивает значительную, а, главное, потенциально стабильную часть доходных потоков его бюджета. При этом при определении величин арендной платы, за использование объектов недвижимого имущества на региональном уровне в рамках муниципальных образований и субъектов РФ, самостоятельно разрабатываются различного рода методики расчета арендной платы, которые в определенной мере не учитывают рыночные процессы, зависящие от факторов неопределенности внешней и внутренней среды.

В основу совершенствования предлагаемой автором методики положен механизм определения арендной платы не субъективными расчетами, как это делается в большинстве муниципальных образований и субъектов РФ, а путем определения арендной платы методом рыночных стоимостных характеристик с использованием разработанной ИБКН ПК «Анаконда». Расчет, осуществляемый с использованием нормативных (расчетных) методов практически не учитывает множество факторов, влияющих на стоимость и арендную плату объекта недвижимости. Среди наиболее важных факторов можно выделить: местоположение, технические характеристики, привлекательность, инфраструктуру, парковку, функциональное назначение. Важное значение имеет действенность используемой методики, в части возможности управления их стоимостью, при применении интервальных оценок факторов.

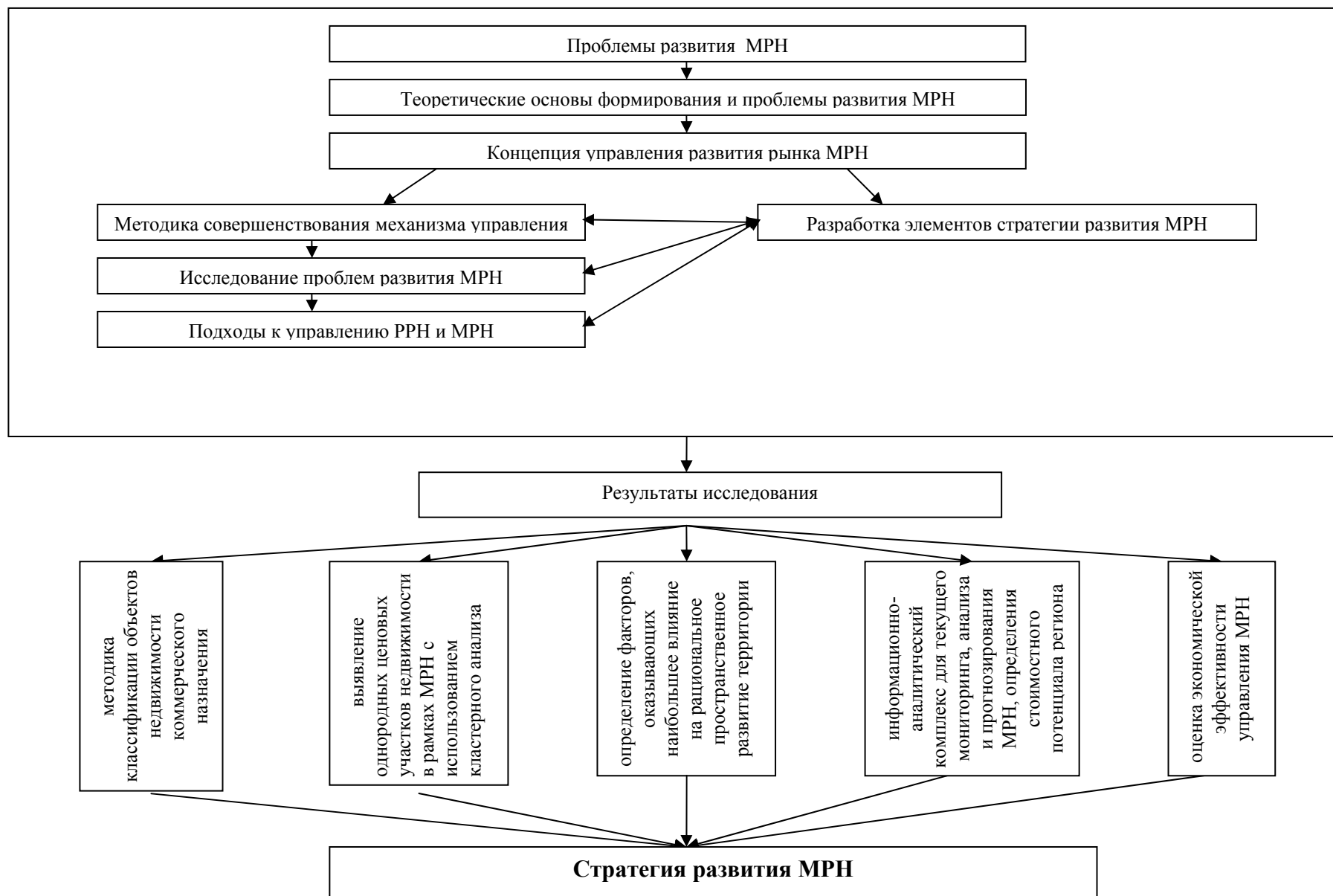


Рис.1 Логическая схема исследования

Интервальная оценка необходима для определения равновесной цены в зависимости от целей эксплуатации недвижимости (коммерческая, социальная направленность). С одной стороны, «маленькие» арендные ставки не обеспечивают адекватного пополнения регионального бюджета и выполнения тех или иных социально – экономических программ. С другой стороны, «большие» арендные ставки могут не позволить добиться высокой заполняемости площадей, сдаваемых в аренду, и, как следствие, снижение привлекательности муниципальной недвижимости. В этой связи интервальные оценки, использованные в ИБКН ПК «АНАКОНДА» позволяют варьировать стоимостью при проведении многовариантных расчетов. Кроме того, оперативность проведения расчетов в ИБКН, по результатам мониторинга, снижает факторы неопределенности и риски в принятии решений и управления в целом рынка недвижимости.

3) Гармонизация экономических механизмов и отношений требует совершенствования и адаптации общепринятых методических подходов к российским условиям. Главная причина наличия большого числа вопросов, требующих соответствующего юридического и методического уточнения состоит в том, что формирование и трансформация институтов собственности имеет короткую, по сравнению с цивилизованными странами, историю. С другой стороны, важнейшей целью стабильного развития российской экономики является дальнейшее совершенствование институциональной среды, продолжение либеральных реформ. В этой связи государство осуществляет последовательные шаги ослабления контроля и перехода на саморегулирование рынка в различных сферах экономики, в том числе и сфере оборота недвижимости.

Острой проблемой, по мнению автора, является полное отсутствие на рынке муниципального недвижимого имущества классификации объектов коммерческого назначения. На сегодняшний день не существует официальной общепринятой классификации, что препятствует развитию цивилизованного рынка недвижимости. Разработка, адаптация и принятие такой классификации поможет избежать разночтений в исследовательских данных, а также позволит дать четкую и однозначную информацию девелоперам, арендаторам, покупателям и инвесторам о классе и стоимости интересующего их объекта на территории.

В настоящее время действует несколько методик классификации объектов, базирующиеся как на российском опыте – классификация объектов недвижимого имущества Российской гильдии риэлторов, так и методик, применяемых в развитых странах. В мировой практике, коммерческая недвижимость делится на следующие категории: “А+”, “А”, “В+”, “В”, “С+”, “С” и “D” для офисных помещений, на А, В, С для торговых помещений и на А, В, С, D для производственно-складских. Процесс присвоения зданию того или иного класса требует тщательного анализа значительного объема всех его параметров и характеристик. Исследования рынка нежилых помещений проведенные автором в г.Тюмени позволили разработать классификацию

зданий, базирующуюся на общепринятых в мировой практике подходах и адаптированную к отечественным региональным рынкам недвижимости.

Разработанная классификация была реализована как составная часть в ИБКН «АНАКОНДА», что позволило сегментировать все объекты коммерческого назначения и в результате получить достоверную информацию на рынке недвижимости г.Тюмени. В результате проведенной классификации удалось получить «ясные» и «прозрачные» критерии отнесения объектов коммерческой недвижимости к тому или иному классу и выявить действительные сегменты класса приемлемые для использования в рамках муниципальных образований, с учетом развития регионального (муниципального) рынка недвижимости (рис.2).

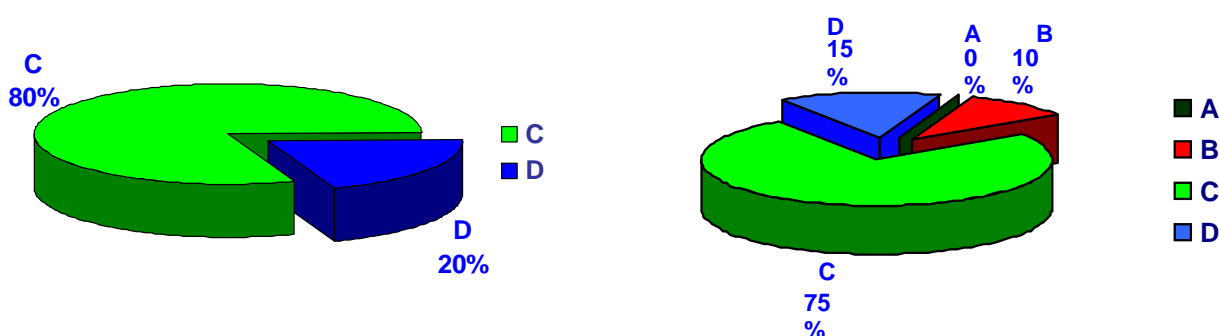


Рис. 2. Сравнительная структура классов недвижимости в г.Тюмени

Ценовые показатели по классам, определенные в результате проведенного анализа, позволяют определить текущее состояние рынка недвижимости и выявить тенденции его изменения.

В числе актуальных задач формирования, эффективного использования и развития регионального рынка недвижимости, по мнению автора, является регулярное и надежное обеспечение большого объема необходимых данных для подготовки и принятия управленческих решений. Эту задачу государственному или муниципальному собственнику, наряду с активизацией нормотворческой деятельности, предстоит решать во взаимодействиях с профессиональными негосударственными структурами и коммерческими организациями. Без динамично пополняющейся информационной системы собственник не сможет сформировать стратегию развития рынка недвижимости. Организационным механизмом управления МРН может служить создание всеми участниками муниципального рынка недвижимости информационно-аналитической системы, базирующейся на классификации всех объектов недвижимого имущества (рис.3). Благодаря совместной координации усилий в этом направлении удастся добиться «прозрачности» и оперативности принимаемых решений, добросовестной конкуренции на рынке недвижимости, стать мерой борьбы с недобросовестной оценкой, и, как

следствие, способствовать формированию цивилизованного рынка недвижимости в регионе.



Рис. 3. Совершенствование организационно-экономического развития управления МРН

4) Создание информационно – аналитической базы коммерческой недвижимости (ИБКН) осуществлялось в последовательной разработке следующих этапов.

1этап. Создание банка данных коммерческой недвижимости. Это позволило на основе статистической обработки большого массива данных по объектам недвижимого имущества повысить точность оценки при переходе от определения субъективных способов расчета арендных ставок к определению текущих рыночных арендных ставок на муниципальную недвижимость, принимать рациональные решения, связанные с управлением муниципальным имуществом.

2 этап. На втором этапе сформирован блок аналитического анализа, необходимый для прогнозирования и оценки различных ситуаций на рынке недвижимости, он также будет ядром по выделению зон инвестиционной привлекательности территорий. Выработанный механизм позволит обоснованно подходить к процессам зонирования территории и принятии рациональных управленческих решений муниципальными органами власти в отношении тех или иных объектов недвижимости с учетом функционального назначения и их классификации.

3 этап. Третий блок информационной системы – создание электронных автоматизированных шаблонов для осуществления массовых рыночных оценок.

Преимущества создания такой аналитическо-информационной системы, по мнению автора очевидны:

- обладание полной информацией о рыночных ценах и арендной плате на коммерческую недвижимость;
- поступающая единовременно информация об объекте недвижимого имущества имеет «множественное» использование;
- возможность осуществления различного рода аналитических исследований на рынке коммерческой недвижимости;
- возможность оперативных расчетов и снижение затрат на осуществление массовых оценок недвижимого имущества в регионе;
- обоснование построения на базе многовариантных расчетов ИБКН различных пространственных моделей развития городских территорий с выделением зон инвестиционной привлекательности;
- систематизация информации, необходимая для управления и принятия объективных решений собственниками;
- определение потенциала развития территории с позиции стоимости.

Информационная база недвижимости это саморазвивающаяся система, позволяющая под воздействием новой информации трансформировать выходные данные, формирующиеся с учетом современных потребностей.

Укрупнено алгоритм функционирования региональной аналитической базы коммерческой недвижимости представлен на рис.4

5) Проблема снятия барьера информационной закрытости путем создания ИБКН состоит в проведении аналитических исследований и управлении застройкой городских территорий, формирования зон инвестиционной привлекательности и пространственного зонирования территории города. Для реализации чего с использованием разработанной информационной базы недвижимости выявлены однородные кластерные зоны по сегментам рынка на примере торговой и административной (офисной) недвижимости.

Существуют несколько методов выделения зон в зависимости от местоположения. Их можно распределить на два подхода: выделение зон с использованием координат объектов, пространственно-параметрическое зонирование. Оба метода имеют свои достоинства и недостатки.

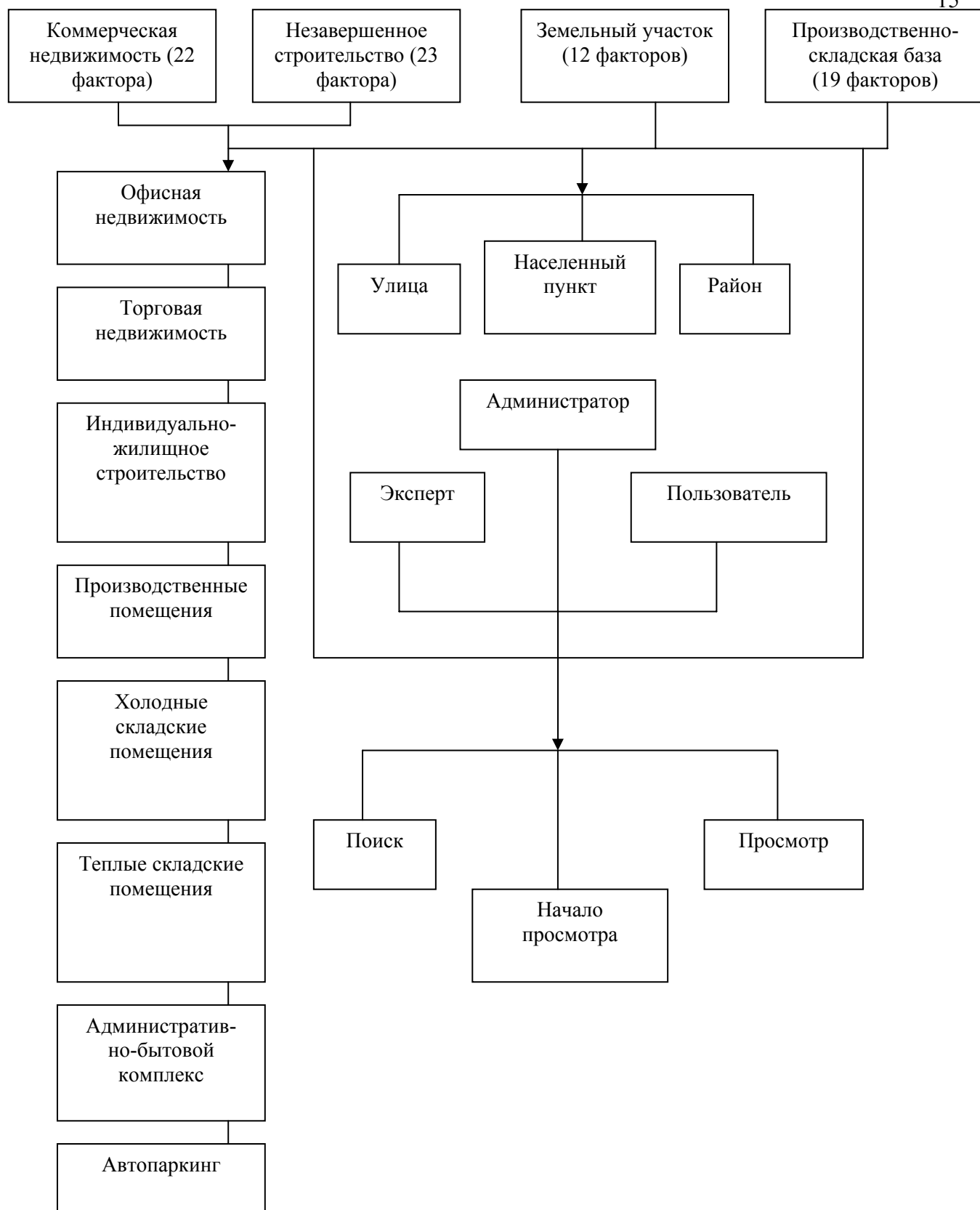


Рис. 4. Модель функционирования программного комплекса ИБКН

В исследовании используется метод зонирования по административным районам, так как он обладает рядом достоинств:

- простота выделения и применения выделенных зон;
- требуется незначительное число аналогов.

Для объединения объектов недвижимости в кластеры необходимо располагать мерой сходства между объектами. В настоящее время нет одной общепринятой для использования меры сходства, поэтому в исследовании реализовали наиболее известную и подтвердившую свою состоятельность в экономических исследованиях меру – евклидово расстояние, определяемое как

$$d(X, Y) = \sqrt{\sum_{i=1}^m (x_{ij} - y_{ij})^2} \quad (1),$$

где x_{ij} — координаты первого объекта;

y_{ij} — координаты второго объекта

В качестве параметров сходства по однородности объектов, объединенных по признакам функционального назначения по принятой нами региональной классификации объектов недвижимости коммерческого назначения и количества определенных кластеров, выступили площадь объектов и цена за квадратный метр.

Выделенные на картах как торговые, так и офисные зоны явно свидетельствуют о неравномерном распределении арендных ставок на коммерческую недвижимость в городе, что отражается в рассчитанном деловом индексе. Сбалансированность инфраструктуры города рассчитывается как среднее соотношение арендных ставок коммерческой недвижимости в центре к окраинам.

$$I_{сб} = \frac{\bar{X}_{ap}}{\bar{Y}_{ap}} \quad (2),$$

где \bar{X}_{ap} — среднее значение арендной ставки в центре;

\bar{Y}_{ap} — среднее значение арендных ставок в периферийных зонах.

Идеальное значение, равное единице, показывает равномерное развитие инфраструктуры в городе. Для Тюмени рассчитанное соотношение равно 1,4, что свидетельствует о недостаточно активном развитии окраинных районов, из-за чего постепенного выравнивания цен не происходит.

6) Для обоснования тенденций выравнивания цен был проведен экспертный опрос, позволивший выделить значимые факторы. В проведении расчета учитывали мнение 15 экспертов. К выбранным экспертам, предъявлялись следующие основные требования:

- опыт работы на рынке недвижимости не менее 5 лет;
- наличие профессиональной специализации (оценщик или риэлтор).

Для определения тесноты связи между произвольным числом ранжированных признаков, а также для оценки средней степени согласованности всех опрашиваемых специалистов применяется коэффициент ранговой корреляции (коэффициент конкордации). Так как в матрице экспертного опроса есть связанные ранги, то коэффициент конкордации определяется по формуле

$$W = S / (1/12 K^2(m^3 - m) - K \sum T_i), \quad (3)$$

где $T_i = 1/12 \sum (t_i^3 - t_i)$

(здесь t – число связанных рангов в каждом столбце матрицы).

Значимость коэффициента конкордации проверяется сравнением его с критерием Пирсона, который подчиняется χ^2 распределению с числом степеней свободы $(n - 1)$:

$$\chi^2 = S / (1/12 km(m + 1) - 1/(m - 1) \sum T_i). \quad (4)$$

Критерий значимости коэффициента конкордации χ^2 превысил его допустимые значения, следовательно, мнение экспертов согласуется, и коэффициент конкордации значим.

Полученные результаты позволили выявить ценообразующие факторы, а в соответствии с ними, предложены пути повышения территориальной инвестиционной привлекательности в г. Тюмени.

7) Оценка эффективности арендных отношений в городе рассчитывалась на основе фактических ставок аренды. При определении эффективности управления рынком недвижимости, необходимо, определить критерии оценки. Традиционная теория управления предполагает достижение заданных целей с помощью известных и заранее установленных средств. Используются два критерия, дополняющие друг друга: степень (вероятность) достижения поставленных целей за определенный период и соотношение затрат и результатов. В данном случае под эффективностью управления рассматривается рыночная оценка результатов и затрат в рамках арендных отношений муниципальной собственности.

Проблема сравнительного анализа показателей рынка и обоснования фиксированных арендных ставок в долгосрочных договорах аренды актуальна, поскольку сложившиеся нормы регулирования арендных отношений, с одной стороны, предоставляют собственнику, за счет фиксации ставок аренды на продолжительные сроки, определенные гарантии получения стабильного дохода даже в кризисных ситуациях спада рыночной активности. Отсюда, в частности, возникает ситуация объективно обоснованного превышения рыночных ставок аренды над ставками собственника, ищущего безрисковые схемы получения стабильных доходов в форме фиксированных арендных платежей в течение продолжительных периодов времени. С другой стороны, потеря дохода, связанная с таким управлением, может быть довольно

значительна. Оценка эффективности произведена на примере сравнения нескольких рыночных арендных ставок за объекты муниципальной недвижимости с нормативными, определенными в соответствии с действующей методикой определения арендной платы в г.Тюмени. Сравнивая рыночные арендные ставки, определенные с помощью предложенной методики со ставками, рассчитанными по нормативному методу, можно судить об экономическом эффекте от ее внедрения.

Анализ расчетных данных свидетельствует о том, что рыночные арендные ставки превосходят нормативные в среднем на 15-35 %.

Таким образом, применяя метод оценки рыночных стоимостных характеристик объектов недвижимости с использованием ИБКН, органы местного самоуправления имеют возможность увеличить статьи дохода бюджета от использования недвижимым имуществом.

Полученные результаты исследований позволили решить поставленные нами задачи и осуществить практическое внедрение разработанной стратегии развития муниципального рынка недвижимости.

ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Долгих А.В. Альтернативные модели расчета стоимости не контрольных пакетов акций капиталоемких предприятий затратным подходом /А.В.Долгих // сборник статей участников научно – практической конференции «Актуальные проблемы социально-экономических трансформаций России». – Тюмень: издательство Вектор Бук, 2005. – С. 166-168. – 0,25 п.л.

2. Долгих А.В. Особенности оценки земельных участков в г.Тюмени / А.В.Долгих // сборник ежегодной научно – практической конференции «Социально-экономические проблемы трансформационной экономики». – Тюмень: издательство Вектор Бук, 2006. – С. 12 – 16. – 0,25 п.л.

3. Долгих А.В. Недостатки современных методов определения муниципальных арендных ставок / А.В.Долгих // ежегодный сборник статей преподавателей, аспирантов, соискателей и студентов Международного института финансов, управления и бизнеса (МИФУБ) Тюменского государственного университета. – Тюмень: издательство Вектор Бук, – 2006. – выпуск 3. – С. 24 –27. - 0,25 п.л.

4. Долгих А.В. Выделение зон инвестиционной привлекательности как элемент стратегии развития регионального рынка недвижимости / А.В.Долгих, М.Г. Гоголева // сборник выпускных квалификационных работ за 2006г. – 2006. – С. 46 – 58. – 0,25 п.л.

5. Долгих А.В. Стратегия управления региональным рынком недвижимости / А.В.Долгих // вестник Тюменского государственного университета . – 2006. - № 7/2006. – С. 11 – 14. – 0,25 п.л.

6. Долгих А.В. Совершенствование организационно-экономического механизма развития муниципального рынка недвижимости / – Тюмень: издательство Вектор Бук, – 2006. – 75с. – 4,42 п.л.